

Zmluva o nájme pozemku

Zmluvné strany :

Prenajímateľ : **Obec Slovenská Ľupča**
so sídlom Nám. SNP 13, Slovenská Ľupča
IČO: 00 313 823
zast. Mgr. Roland Lamper, starosta obce

Nájomca: **Janka Maková, nar.**
trvale bytom 976 13 Slovenská Ľupča, ,
štátna občianka SR

Prenajímateľ a nájomca uzatvárajú v zmysle § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka, v znení neskorších predpisov, túto Zmluvu o nájme pozemku, a to za nasledovných podmienok a v nasledovnom rozsahu:

Článok 1 **Predmet nájmu**

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti vedenej na Okresnom úrade Banská Bystrica, Katastrálny odbor, zapísanej na LV č. 1052, k.ú. Slovenská Ľupča, Obec Slovenská Ľupča, ako parcela registra „E“ evidovaná na mape určeného operátu ako parc. č. KNE 382 o celkovej výmere 994 m² – ostatná plocha, k.ú. Slovenská Ľupča.
Ide o pozemok situovaný v intraviláne Obce Slovenská Ľupča, na ulici Mlynská.
2. Na základe tejto zmluvy prenajímateľ prenajíma nájomcovi časť parcely vedenej na Okresnom úrade Banská Bystrica, Katastrálny odbor, zapísanej na LV č. 1052, k.ú. Slovenská Ľupča, Obec Slovenská Ľupča, ako parcela registra „E“ evidovaná na mape určeného operátu ako parc. č. KNE 382 o celkovej výmere 994 m² – ostatná plocha, k.ú. Slovenská Ľupča, a to vymedzenú časť parcely v rozsahu výmery 165 m², ktorá je farebne vyznačená v grafickej časti, ktorá tvorí prílohu tejto zmluvy.
V prírode je predmet nájmu vymedzený terénnymi úpravami a spevnenou plochou, ktoré realizoval na vlastné náklady nájomca.

Ide o časť pozemku v majetku prenajímateľa, ktorá tvorí s pozemkom vo vlastníctve nájomcu súvislý celok a bezprostredne súvisí s užívaním rodinného domu č. súpisné 51, k.ú. Slovenská Ľupča, ktorý je vo vlastníctve nájomcu.

3. Predmet nájmu bude za účasti účastníkov tejto zmluvy vymedzený i v prírode, za účelom zabezpečenia jasnosti, zrozumiteľnosti a určitosti obsahu tejto zmluvy, čo do predmetu nájmu, a to najneskôr v lehote do 10 pracovných dní od preukázateľnej výzvy nájomcu.

Článok 2 Účel nájmu

Nájomca sa zaväzuje prenajatú nehnuteľnosť využívať ako záhradku, vstup do rodinného domu a odstavnú plochu pre osobné motorové vozidlo, bez ďalšieho zásahu do nehnuteľnosti.

Článok 3 Doba nájmu

Nájom sa dojednáva na dobu neurčitú, odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy, v súlade s Článkom 7 bod 9. tejto zmluvy.

Nájomca je oprávnený vstúpiť do užívania nehnuteľnosti dňom nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy, v súlade s Článkom 7 bod 9. tejto zmluvy, a to bez ohľadu na ustanovenie čl. 1. bod 3. tejto zmluvy.

Článok 4 Výška nájmu

1. Prenajímateľ poskytuje nájomcovi predmet nájmu do užívania na dohodnutý účet odplatne, a to za obvyklé nájomné v čase a mieste nájmu, za aké sa obvykle prenechávajú do nájmu nehnuteľnosti toho istého alebo porovnateľného druhu s ohľadom na účel využitia.
Výška nájomného vychádza zo všeobecnej hodnoty nehnuteľností stanovenej znalkyňou Ing. Alenou Pacerovou, v znaleckom posudku č. 104/2019 zo dňa 13.6.2019, s prihliadnutím na výpočet pre učenie výšky nájomného podľa Prílohy č. 3 časť G/ Vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z.
Výška nájomného bola stanovená vo výške 0,626 Euro/1 m²/rok, čo za celú výmeru predmetu nájmu (165 m²) predstavuje celkom **103,29 Euro ročne** (slovom jednototri euro a dvadsaťdeväť eurocentov).
Nájomca vyhlasuje, že túto výšku nájomného bez výhrad akceptuje a táto je výškou nájmu stanovenou dohodou účastníkov zmluvy.
2. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné v pravidelných ročných platbách vo výške 103,29 Euro ročne, a to vždy do 31.12. príslušného roka, na ktorý nájomné prislúcha, na základe faktúr prenajímateľa na bankový účet vedený v Slovenskej sporiteľni a.s., č. účtu IBAN: SK3409000000005050006892
3. Nájomca sa zaväzuje pre prípad, že sa omešká s platením nájomného vo výške a v termíne dohodnutom v tomto článku zmluvy, zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške podľa právnych predpisov platných v čase prvého dňa omeškania so zaplatením nájomného.
4. Prenajímateľ je oprávnený upraviť výšku nájomného o mieru inflácie vyhlásenú Štatistickým úradom SR k 31.12. predchádzajúceho roka, pričom k zmene výšky nájomného dôjde každoročne k 1.1. príslušného roka.
Dohoda o úprave výšky nájomného podľa tohto bodu zmluvy sa prvýkrát uplatní k 1.1.2020, podľa výšky miery inflácie vyhlásenej Štatistickým úradom SR za rok 2019.

Článok 5

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca vyhlasuje, že sa s predmetom nájmu oboznámi, tento je oprávnený užívať výlučne na dohodnutý účel a je povinný ho na svoje náklady primerane udržiavať.
2. Nájomca nie je oprávnený prenechať nehnuteľnosť, ktorá je predmetom tejto zmluvy, do podnájmu tretím osobám, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
3. Nájomca je povinný užívať nehnuteľnosť v rozsahu a na účel, ktorý s prenajímateľom dohodli v tejto zmluve.
4. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť údržbu predmetu nájmu v riadnom užívateľnom stave, ako aj v stave, aký bol účelom dohodnutý, zároveň sa zaväzuje využívať všetky prostriedky na zabezpečenie ochrany predmetu nájmu, všetko na svoje náklady.
Nájomca sa zaväzuje dbať, aby nedošlo k poškodeniu, zneužitiu, zmenšeniu, zníženiu produkčnej schopnosti alebo jeho mimoprodukčných funkcií prenajatého pozemku, a to z hľadiska ochrany životného prostredia.
5. Nájomca nie je oprávnený vykonávať akékoľvek úpravy prenajatej nehnuteľnosti, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Všetky náklady spojené s úpravami, ktoré zrealizuje po predchádzajúcom písomnom súhlasu prenajímateľa, hradí nájomca v plnej výške z vlastných prostriedkov, bez nároku na ich náhradu zo strany prenajímateľa.
6. Nájomca je povinný hradiť všetky náklady spojené s obvyklým udržiavaním nehnuteľnosti /napr. udržiavanie čistoty a pod./. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi hrozbu vzniku škody na nehnuteľnosti. Nájomca nesie zodpovednosť za prípadné škody a ujmy, ktoré vzniknú prenajímateľovi jeho zavinením.
7. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa umiestňovať na predmete nájmu žiadne stavby trvalého, či dočasného charakteru, ani vykonávať terénne úpravy nad rámec bežnej starostlivosti.
Nájomca najmä nie je oprávnený vykonávať terénne zásahy do kopcovitého terénu za účelom rozšírenia roviny na užívanie rovinatej plochy.

Článok 6

Skončenie nájmu

1. Ukončiť vzťahy z tejto zmluvy vyplývajúce môžu účastníci tejto zmluvy výlučne:
 - a) písomnou dohodou,
 - b) výpoveďou bez uvedenia dôvodu, s výpovednou lehotou v trvaní tri mesiace, ktorá začne plynúť od 1. dňa mesiaca nasledujúceho po doručení druhej zmluvnej strane,
 - c) výpoveďou prenajímateľa z dôvodov porušenia ktorejkoľvek povinnosti nájomcu uvedenej v bode 2. tohto článku zmluvy, s výpovednou lehotou v trvaní 10 pracovných dní, ktorá začína plynúť 1. dňom po doručení výpovede nájomcovi,
 - d) výpoveďou nájomcu z dôvodov uvedených v bode 3. tohto článku zmluvy, s výpovednou lehotou v trvaní 1 mesiac, ktorá začína plynúť 1. dňom po doručení výpovede prenajímateľovi.

2. Na základe dohody účastníkov tejto zmluvy je prenajímateľ oprávnený vypovedať nájom za podmienok uvedených v bode 1. c) tohto článku zmluvy, v prípade, ak:
 - nájomca užíva nehnuteľnosť v rozpore so zmluvou,
 - nájomca poruší svoje zmluvné povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy,
 - nájomca prenechá nehnuteľnosť alebo jej časť do podnájmu tretím osobám, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
 - nájomca vykoná úpravu predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
3. Na základe dohody účastníkov tejto zmluvy je nájomca oprávnený vypovedať nájom za podmienok uvedených v bode 1. d) tohto článku zmluvy, v prípade, ak sa nehnuteľnosť stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilá na dohodnuté užívanie.
4. V prípade ukončenia nájmu z dôvodov uvedených v bode 1. písm.: c) alebo d) tohto článku zmluvy, je nájomca povinný odovzdať nehnuteľnosť, ktorá je predmetom nájmu, prenajímateľovi uvedením do jej pôvodného stavu, resp. v stave zodpovedajúcom obvyklému užívaniu, najneskôr v lehote 10 dní od skončenia právnych vzťahov vyplývajúcich z tejto zmluvy.

Článok 7

Záverečné ustanovenia

1. Prenajímateľ oboznámil nájomcu s tým, že prenechanie nehnuteľnosti v majetku obce do nájmu na základe tejto zmluvy bolo v súlade s ust. § 9a ods. 9 písm. c) zák.č. 138/1991 Z.z. o majetku obcí, v platnom znení, schválené z dôvodu osobitného zreteľa, o ktorom obecné zastupiteľstvo rozhodlo trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov, Uznesením č. 50/2019 dňa 28.5.2019 v spojení s Uznesením č. 78/2019 zo dňa 13.8.2019.

Prenajímateľ vyhlasuje, že boli splnené všetky povinnosti vyplývajúce z prísl. ust. zákona o majetku obcí, vrátane zverejnenia zámeru prenajať majetok Obce vopred určenému záujemcovi z dôvodu hodného osobitného zreteľa, o ktorom rozhodlo Obecné zastupiteľstvo dvojtretinovou väčšinou všetkých poslancov, a to vyvesením na úradnej tabuli obce a zverejnením na internetovej stránke po dobu najmenej 15 dní pred vydaním Uznesenia č. 78/2019 tzn. v dňoch od 4.7.2019 do 12.8.2019.

Dôvod hodný osobitného zreteľa je daný nasledovnými skutočnosťami :

Dôvodom hodným osobitného zreteľa je tá skutočnosť, že ide o nehnuteľný majetok – pozemok vo výlučnom vlastníctve Obce Slovenská Ľupča, ktorý je bezprostredne susediaci s pozemkami vo vlastníctve nájomcu, pričom tento sa o dotknutú časť pozemku stará a udržiava ju.

Predmet nájmu tvorí s pozemkom vo vlastníctve nájomcu súvislý celok a bezprostredne súvisí s užívaním rodinného domu č. súpisné 51, k.ú. Slovenská Ľupča, vo vlastníctve nájomcu.

2. Prenajímateľ oboznámil nájomcu s tým, že táto zmluva je v súlade s ust. § 5a ods. 1 zák.č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v platnom znení, povinne zverejňovanou zmluvou, pričom prenajímateľ je povinnou osobou na sprístupňovanie informácií zverejnením tejto zmluvy.

3. Zároveň prenajímateľ oboznámil nájomcu, že táto zmluva bude zákonom ustanoveným spôsobom zverejnená na webovej stránke prenajímateľa najneskôr v lehote 7 dní od jej uzavretia.
4. Nájomca bol oboznámený, že obec je v súvislosti so spracovaním osobných údajov dotknutých osôb prevádzkovateľom v zmysle Nariadenia GDPR a zák.č. 18/2018 Z.z., ktorý spracúva osobné údaje dotknutých osôb len na základe splnomocnenia príslušnými právnymi predpismi upravujúcimi oblasť orgánu samosprávy a orgánu vykonávajúceho úlohy preneseného výkonu štátnej správy, pričom osobné údaje uvedené v tejto zmluve budú spracované výlučne pre účely tejto zmluvy.
Zároveň bol nájomca oboznámený s tým, že jeho práva ako práva dotknutej osoby sú upravené v § 19 - § 25 zák.č. 18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov.
5. Neoddeliteľnými prílohami tejto zmluvy sú :
 - Príloha č.1: Kópia katastrálnej mapy s farebne vyznačeným predmetom nájmu
 - Príloha č.2: Uznesenie Obecného zastupiteľstva č. 78/2019 zo dňa 13.8.2019
6. Prenajímateľ vyhlasuje, že je oprávnený s predmetnom nájmu bez obmedzenia nakladať a že je plne spôsobilý predmet nájmu prenechať do užívania nájomcom, za podmienok uvedených v tejto zmluve. V opačnom prípade zodpovedá za škodu vzniknutú nájomcovi.
7. Túto zmluvu je možné meniť len na základe dohody obidvoch zmluvných strán, a to formou písomného dodatku k zmluve.
8. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú si vedomé všetkých následkov vyplývajúcich z tejto zmluvy, že ju uzatvárajú slobodne, bez nátlaku a vážne, čo potvrdzujú svojimi vlastnoručnými podpismi.
9. Táto zmluva je v súlade s ust. § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov povinne zverejňovanou zmluvou a podľa ust. § 47a Občianskeho zákonníka nadobúda platnosť dňom podpisu obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia.
10. Zmluva je vyhotovená v 2 vyhotoveniach, z ktorých každý účastník zmluvy prevzal jedno vyhotovenie.

V Slovenskej Ľupči dňa 18. 9. 2019

Prenajímateľ :
Obec Slovenská Ľupča
zast. Mgr. Roland Lamper, starosta obce



Nájomca:
Janka Maková



Obec Slovenská Ľupča, Nám. SNP 13 976 13 Slovenská Ľupča

Uznesenie č. 78/2019

Obecné zastupiteľstvo v Slovenskej Ľupči

schvaľuje

prenechanie nehnuteľného majetku Obce Slovenská Ľupča do nájmu, predmetom nájmu je časť parcely registra „E“ evidovanej na mape určeného operátu ako a to za nájomné, za aké sa v čase a mieste obvykle prenecháva do nájmu na dohodnutý účel, vopred určenému záujemcovi z dôvodu hodného osobitného zreteľa, podľa ust. § 9a ods. 9 písm. c) zák.č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, v platnom znení, o ktorom Obecné zastupiteľstvo rozhodlo trojpäťninovou väčšinou všetkých poslancov, a to vo forme uzatvorenia Zmluvy o nájme so žiadateľkou : **Jankou Makovou trvale bytom 976 13 Slovenská Ľupča,** parc.č. E KN 382 o celkovej výmere 994 m² – ostatná plocha, k.ú. Slovenská Ľupča, zapísanej na LV č. 1052, k.ú. Slovenská Ľupča, a to časť parcela vo výmere cca 165 m², v rozsahu a umiestnení vyznačenom podľa grafickej prílohy, ktorá tvorí prílohu tohto uznesenia.

Ide o časť pozemku v majetku obce, ktorý tvorí s pozemkom vo vlastníctve žiadateľky súvislý celok a bezprostredne súvisí s užívaním rodinného domu č. súpisné 51, k.ú. Slovenská Ľupča, vo vlastníctve žiadateľky.

Účel nájmu :

Žiadateľka bude využívať predmetnú časť pozemku ako záhradku, vstup do rodinného domu a odstavnú plochu pre osobné motorové vozidlo bez zásahu nehnuteľnosti.

Doba nájmu :

Doba neurčitá, odo dňa účinnosti zmluvy podľa osobitných právnych predpisov.

Výška nájomného :

Výška nájomného zodpovedá nájomnému, za aké sa v čase v Obci Slovenská Ľupča obvykle prenechávajú do nájmu na dohodnutý účel pozemky porovnateľného druhu, pričom táto v zmysle platných právnych predpisov vychádza zo všeobecnej hodnoty predmetu nájmu zistenej znalkyňou z odboru :Stavebníctvo, odvetvie: Odhad hodnoty nehnuteľností Ing. Alenou Pacerovou ,v znaleckom posudku č.104/2019.

Výška nájmu v jednotkovej hodnote bola vypočítaná vo výške 0,626 €/1m²/rok, čo za celý rozsah prenechaného majetku obce do nájmu žiadateľke predstavuje sumu 103,29 € ročne.

Dôvod hodný osobitného zreteľa :

Dôvodom hodným osobitného zreteľa je tá skutočnosť, že ide o nehnuteľný majetok – pozemok vo výlučnom vlastníctve Obce Slovenská Ľupča, ktorý je bezprostredne susediaci s pozemkami vo vlastníctve žiadateľky, pričom táto sa o dotknutú časť pozemku stará a udržiava ju.

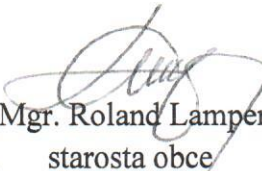
Predmet nájmu tvorí s pozemkom vo vlastníctve žiadateľky súvislý celok a bezprostredne súvisí s užívaním rodinného domu č.súpisné 51, k. ú. Slovenská Ľupča, vo vlastníctve žiadateľky.

V zmysle ust. § 9a ods.9 písm.c) zák.č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v platnom znení, Obecné zastupiteľstvo Obce Slovenská Ľupča rozhodlo o uzatvorení Zmluvy o nájme pre žiadateľku trojpäťninovou väčšinou všetkých poslancov obecného zastupiteľstva.

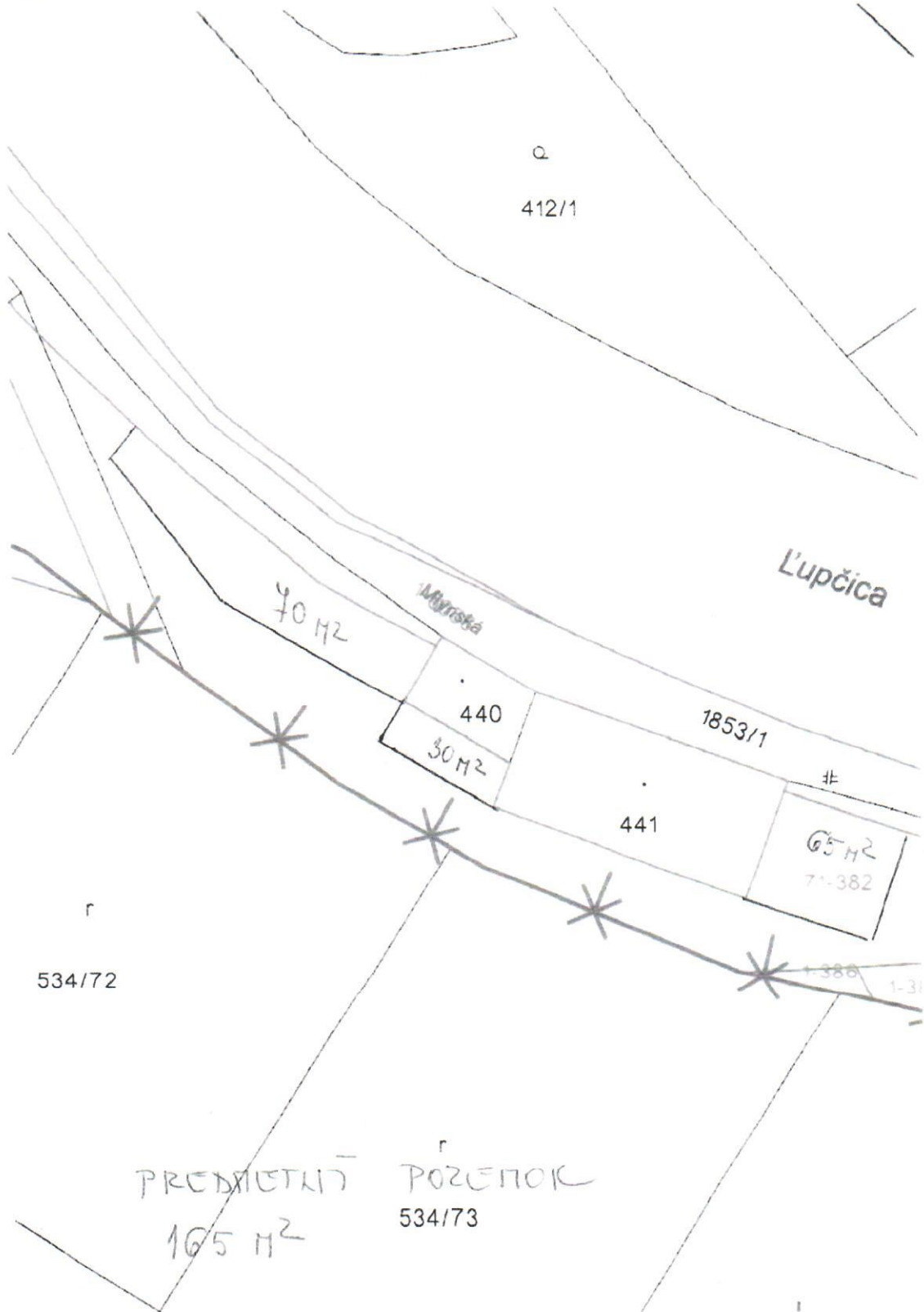
Zámer prenechať nehnuteľný majetok obce do nájmu podľa ust. § 9a ods. 9 písm. c) zák.č. 138/1991 Z.z., v platnom znení, z dôvodov hodných osobitného zreteľa bol zverejnený na úradnej tabuli a internetovej stránke Obce Slovenská Ľupča od **4.7.2019 do 12.8.2019**.

Súčasťou uznesenia je aj snímka z katastrálnej mapy s vyznačením pozemku, ku ktorému spoluvlastnícky podiel bude predmetom nájmu

V Slovenskej Ľupči 13.8.2019


Mgr. Roland Lamper
starosta obce







Obec Slovenská Ľupča, Nám. SNP 13 976 13 Slovenská Ľupča

Uznesenie č. 72/2019

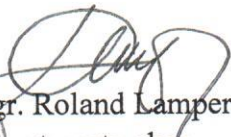
Obecné zastupiteľstvo v Slovenskej Ľupči

schvaľuje

dopĺňujúce uznesenie k Uzneseniu č. 50/2019 zo dňa 28.5.2019, ktorým schvaľuje výšku nájomného za prenechanie nehnuteľného majetku Obce Slovenská Ľupča do nájmu Janky Makovej, trvale bytom 976 13 Slovenská Ľupča, Mlynská 9, a to v jednotkovej výške 0,626 Euro/1 m²/ ročne.

V Slovenskej Ľupči 27.6.2019




Mgr. Roland Lamper
starosta obce